

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Caren Lay, Violetta Bock, Marcel Bauer, weiterer Abgeordneter und der Fraktion Die Linke
– Drucksache 21/7977 –**

Mietwucher in Deutschland

Vorbemerkung der Fragesteller

Die Mietenkrise verschlimmert sich trotz Mietpreisbremse weiter (vgl. www.zdfheute.de/wirtschaft/miete-grossstadt-anstieg-wohnungen-100.html). Die sogenannte Mietpreisbremse (§ 556d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)) soll verhindern, dass neue Mietverträge mit Preisen von mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete abgeschlossen werden. Es gibt jedoch zahlreiche Ausnahmen und keine Sanktionen bei Verstößen, weshalb die Bremse nur für Einzelfälle funktioniert.

Neben der Mietpreisbremse gilt auch ein Verbot von Mietpreisüberhöhungen von 20 Prozent und mehr über der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStrG)). Zwei Drittel der über das Portal Mietwucher.App überprüften Mieten waren in diesem Sinne überhöht (<https://web.de/magazine/politik/drittel-mieten--41817096>). Zwar verfolgen immer mehr Kommunen Mietpreisüberhöhungen (www.nd-aktuell.de/artikel/1201865.mietenwahn-sinn-berlin-kampf-gegen-mietwucher-mit-hindernissen.html), doch steht die von Bundesrat, Städtetag und Linken seit Jahren angemahnte Erleichterung der Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen (Bundestagsdrucksache 21/1397) weiter aus.

Mieten von über 50 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete können den Straftatbestand des § 291 StGB erfüllen, wenn weitere Ausnutzungstatbestände erfüllt sind.

Verstöße gegen die oben genannten Gesetze sind illegal. Diese Kleine Anfrage fragt nach den Dimensionen illegaler Mieten in Deutschland.

Die Bundesregierung hat eine Kommission eingesetzt, die sich mit dem Thema Mietrecht, Sanktionen bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse und der Präzisierung des Rechtsrahmens gegen Mietpreisüberhöhungen beschäftigt.

Die Fragestellenden sind interessiert an den zugrunde liegenden Daten und dem Fortschritt der Bemühungen, illegale Mieten endlich konsequent zu verfolgen.

Vorbemerkung der Bundesregierung

Der Koalitionsvertrag für die 21. Legislaturperiode sieht vor, dass bis zum 31. Dezember 2026 eine Expertengruppe mit Mieter- und Vermieterorganisationen die Harmonisierung von mietrechtlichen Vorschriften, eine Reform zur Präzisierung der Mietwucher-Vorschrift im Wirtschaftsstrafgesetz und eine Bußgeldbewehrung bei Nichteinhaltung der Mietpreisbremse vorbereiten soll. Die Expertengruppe hat ihre Arbeit am 16. September 2025 aufgenommen und noch nicht abgeschlossen.

Die Kontrollkompetenz des Parlaments erstreckt sich grundsätzlich nur auf bereits abgeschlossene Vorgänge und umfasst nicht die Befugnis, in laufende Verhandlungen und Entscheidungsvorbereitungen einzugreifen. Die Expertengruppe stellt Überlegungen an, die Grundlage für weitere Entscheidungen der Bundesregierung darstellen sollen. Diese Beratungen erfolgen grundsätzlich vertraulich. Hierdurch soll ein offener Gedankenaustausch in der Gruppe gefördert werden. Die Bekanntgabe näherer Inhalte, der konkreten Arbeitsweise, des aktuellen Stands der Arbeiten und fachliche Wertungen könnte die Arbeit der Expertengruppe erheblich beeinträchtigen.

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz nimmt für die Expertengruppe in erster Linie eine unterstützende Funktion wahr und steht der Gruppe sowohl organisatorisch als auch in fachlicher Hinsicht zur Verfügung.

1. Welche Erkenntnisse liegen der Bundesregierung vor, wie oft und in welchem Umfang gegen die Mietpreisbremse (§ 556d BGB) verstoßen wird?
 - a) Von wie vielen Verstößen gegen die Mietpreisbremse (§ 556d BGB) geht die Bundesregierung in den vergangenen zehn Jahren aus (bitte im Folgenden jeweils für den Zehnjahreszeitraum antworten, behelfsmäßig kann für das letzte Jahr geantwortet werden oder für einzelne Kommunen bzw. Bundesländer)?
 - b) Nach Kenntnissen der Bundesregierung, wie oft wurde wegen Überschreitungen der zulässigen Miethöhen bei Mietbeginn nach § 556d BGB gerügt?
 - c) Nach Kenntnissen der Bundesregierung, wie oft wurden Verfahren nach § 556d BGB zugunsten der Mietparteien entschieden?
 - d) Liegen der Bundesregierung Erkenntnisse vor, wie häufig bei möblierten Bestandswohnungen ein mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt?
 - e) Welche Datenerhebungen liegen der Bundesregierung jenseits eigener Erhebungen zum Thema vor, und welchen Inhalt haben diese Erhebungen bezüglich der Dimension der Überschreitungen der Mietpreisbremse?

Die Fragen 1a) bis 1e) werden gemeinsam beantwortet.

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Erkenntnisse vor.

- f) Warum sollen nach Ansicht der Bundesregierung Kosten der Unterkunft (KdU) in der neuen Grundsicherung gekürzt werden, wenn bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse nicht gerügt wird (www.suedkurier.de/geld-leben/finanzen/buergergeld-nachfolger-diese-neue-regel-bei-der-miete-koennte-empfaenger-hart-treffen-5-112965668)?

Die mit dem 13. SGB-II-Änderungsgesetz geschaffenen Neuregelungen stärken die Anwendung der Mietpreisbremse. Übersteigt die Miete unzulässigerweise die Grenzen der Mietpreisbremse, sind diese Aufwendungen nach § 556g Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches unwirksam und unangemessen. In diesen

Fällen sind Mieterinnen und Mieter, die Grundsicherungsgeld beziehen, durch den kommunalen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende zur Kostensenkung aufzufordern. Zunächst ist der Verstoß gegen die unzulässige Miethöhe durch die Mieterin oder den Mieter zu rügen. Damit wird das Ziel gestärkt, unrechtmäßig hohe Mieten zu verhindern. Bleibt die zulässige Miete trotz der Rüge weiterhin streitig, sind die tatsächlichen Aufwendungen bis zu einer gerichtlichen Klärung weiter als Bedarf anzuerkennen.

Leistungsberechtigte sind verpflichtet, jede mögliche Maßnahme zur Reduzierung der Hilfebedürftigkeit umzusetzen. Die Jobcenter sind ggf. bei der Formulierung der Rüge behilflich. Die Rüge dient dem Zweck, die Zulässigkeit der Miethöhe festzustellen. Das liegt auch im Interesse des Mieters, für den sich eine auf Grund der Rüge verringerte Miete nach Überwindung der Hilfebedürftigkeit positiv auswirkt.

- g) Warum werden Kosten für Mietenberatungen für Bürgergeldbeziehende bzw. Haushalte in Grundsicherung von den Jobcentern nicht länger übernommen, wenn gleichzeitig mit der neuen Grundsicherung eine Rügepflicht der Mietpreisbremse für sie eingeführt wurde?

Mit dem 13. SGB-II-Änderungsgesetz gab es hierzu keine Änderungen. Die Jobcenter können die Kosten für einen Mieterverein wie bisher übernehmen.

- h) Gab es bereits (vor 1. Juni 2026) Jobcenter, die KdU gekürzt haben, weil die Vermietenden gegen die Mietpreisbremse verstießen, und wenn ja, welche, und auf welcher Rechtsgrundlage?

Träger der Leistungen für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) sind nach § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 SGB II die kreisfreien Städte und Kreise. Die zuständigen Länder führen die Aufsicht über die kommunalen Träger. Dementsprechend liegen der Bundesregierung keine Erkenntnisse vor. Allgemein gilt, dass die Jobcenter schon bisher die Möglichkeit besaßen, auf kostenreduzierende mietrechtliche Umstände sozialrechtlich im Rahmen eines Kostensenkungsverfahrens zu reagieren.

2. Welche Erkenntnisse liegen der Bundesregierung vor, wie oft und in welchem Umfang es zu Mietpreisüberhöhungen (nach § 5 WiStrG) kommt?
 - a) Von wie vielen Mietpreisüberhöhungen (nach § 5 WiStrG) geht die Bundesregierung in den vergangenen zehn Jahren aus (bitte im Folgenden jeweils für den Zehnjahreszeitraum antworten, behelfsmäßig kann für das letzte Jahr geantwortet werden oder für einzelne Kommunen bzw. Bundesländer)?
 - b) Wie viele Anzeigen überhöhter Mieten (nach § 5 WiStrG) sind der Bundesregierung bekannt?
 - c) Wie viele nach § 5 WiStrG eingeleitete Ordnungswidrigkeitsverfahren sind der Bundesregierung bekannt?
 - d) Wie viele mit Bußgeld vollstreckte Ordnungswidrigkeitsverfahren nach § 5 WiStrG sind der Bundesregierung bekannt, und wie viele eingestellt?
 - e) Liegen der Bundesregierung Erkenntnisse vor, in wie vielen Fällen Stadtverwaltungen Mietpreisüberhöhungen verfolgt haben für Haushalte, die Kosten der Unterkunft (KdU) beziehen, d. h. Fälle, in denen die Wohnkosten nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) bzw. dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) übernommen werden?

Die Fragen 2a) bis 1e) werden gemeinsam beantwortet.

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Erkenntnisse vor.

- f) Warum soll nach Ansicht der Bundesregierung künftig Haushalten in Grundsicherung die KdU gekürzt werden, wenn sie nicht selbstständig die Mietpreisbremse (§ 556d BGB) durchsetzen, aber Jobcenter nicht zur Senkung überhöhter Mieten (nach § 5 WiStrG) verpflichtet werden?

Bleibt trotz einer erfolgten Rüge über einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse die zulässige Miethöhe weiterhin streitig, hat das Jobcenter die tatsächlichen Aufwendungen bis zu einer gerichtlichen Klärung weiter als Bedarf anzuerkennen, vergleiche Antwort auf die Frage 1f). Im Übrigen obliegt die Zuständigkeit für die Verfolgung unzulässiger Mietüberhöhungen nach § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) bei den nach jeweiligem Landesrecht örtlich und sachlich zuständigen Stellen. Generell gilt darüber hinaus, dass etwaige Rückforderungsansprüche aufgrund eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse oder gegen § 5 WiStrG für die Zeit des Leistungsbezugs nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch nach § 33 SGB II auf den kommunalen Träger übergehen.

- g) In welchen Kommunen sind nach Kenntnis der Bundesregierung Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Jobcenter beauftragt, Erkenntnisse über mögliche Mietpreisüberhöhungen von Vermieterinnen und Vermietern ihrer Klientinnen und Klienten den zuständigen Stellen zu melden?
- h) Ist der Bundesregierung bekannt, wie hoch das Einsparpotenzial von KdU in einzelnen Städten ist, wenn überhöhte Mieten (nach § 5 WiStrG) konsequent gesenkt würden?

Die Fragen 2g) bis 2h) werden gemeinsam beantwortet.

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Erkenntnisse vor.

- i) Welche kommunalen Ämter sind der Bundesregierung bekannt, die aktiv und mit Erfolg gegen Mietpreisüberhöhungen (nach § 5 WiStrG) vorgehen?
- j) Welche Länder bzw. Kommunen verfügen nach Kenntnis der Bundesregierung über Stellen, die hauptsächlich oder ausschließlich gegen Mietpreisüberhöhungen (nach § 5 WiStrG) vorgehen?
- k) Liegen der Bundesregierung Informationen dazu vor, ob in weiteren Kommunen oder Ländern Stellen geplant sind, die sich explizit mit der Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen (nach § 5 WiStrG) beschäftigen sollen?
- l) Welche Daten werden zu Verfahren nach § 5 WiStrG erhoben, und plant die Bundesregierung eine bundeseinheitliche Statistik?

Die Fragen 2i) bis 2l) werden gemeinsam beantwortet.

Eine Erfassung von Daten durch den Bund zu Bußgeldverfahren nach § 5 WiStG erfolgt nicht. Die Verfolgung und Ahndung dieser Ordnungswidrigkeiten obliegt den zuständigen Verwaltungsbehörden der Länder. Insbesondere aufgrund dieses Gesetzesvollzugs durch die Länder erfasst die Bundesregierung nicht die aktuelle oder etwaige geplante Organisationsstruktur dieser Verwaltungsbehörden und plant eine bundeseinheitliche Statistik derzeit nicht.

- m) Wie können Vermieterinnen und Vermieter mit Wohnsitz im Ausland mit mietsenkenden Ordnungswidrigkeitsverfahren (nach § 5 WiStG) nach Kenntnis der Bundesregierung erreicht werden, und welches Verfahren gibt es in diesem Bezug, wenn es keine Rückmeldung der Vermieterinnen und Vermieter gibt (bitte insbesondere auch auf Unternehmen mit Sitz in sog. Steueroasen und nicht EU-Ländern eingehen)?

Je nach Fallgestaltung können Verfahren der strafrechtlichen Rechtshilfe Anwendung finden, etwa für die Zustellung von Verfahrensurkunden, Ermittlungsmaßnahmen oder die Vollstreckung von Geldbußen. Deren Voraussetzungen unterscheiden sich je nach erbetener Unterstützungsleistung für das konkrete Ordnungswidrigkeitenverfahren und einschlägiger Rechtsgrundlage (Unionsrecht, Völkervertragsrecht oder vertragslos). Hierbei kann unter anderem entscheidend sein, ob auch das Recht des ausländischen Staates das von § 5 WiStG erfasste Verhalten sanktioniert.

- n) Welche gesetzlichen Bestimmungen wären nach Ansicht der Bundesregierung nötig, damit kommunale Behörden Mietpreisüberhöhungen gegenüber im Ausland ansässigen Vermietenden konsequent durchsetzen könnten, wäre etwa die verpflichtende Nennung der rechtlichen vertretenden Person der Vermietenden im Inland nötig?

Soweit es um die grenzüberschreitende Unterstützung für ein Ordnungswidrigkeitenverfahren geht, wird auf die Antwort zu Frage 2m) verwiesen. Die verpflichtende Benennung eines rechtlichen Vertreters im Inland ist insoweit regelmäßig nicht erforderlich.

3. Welche Erkenntnisse liegen der Bundesregierung vor, wie oft und in welchem Umfang es zu Mietwucher (gemäß § 291 des Strafgesetzbuches (StGB)) kommt?
- a) Von wie vielen Fällen von Mietwucher (gemäß § 291 StGB) geht die Bundesregierung in den vergangenen zehn Jahren aus (bitte im Folgenden jeweils für den Zehnjahreszeitraum antworten, behelfsmäßig kann für das letzte Jahr geantwortet werden oder für einzelne Kommunen bzw. Bundesländer)?
- b) Wie hoch war nach Kenntnis der Bundesregierung die durchschnittliche Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei angezeigten bzw. zum Abschluss gebrachten Mietwucherfällen?
- c) Wie viele Anzeigen wegen Mietwuchers (nach § 291 StGB) sind der Bundesregierung bekannt?

Die Fragen 3a) bis 3c) werden gemeinsam beantwortet.

Der Bundesregierung liegen keine Erkenntnisse im Sinne der Fragestellung vor.

- d) Wie viele nach § 291 StGB eingeleitete Verfahren sind der Bundesregierung bekannt, die zum Abschluss geführt wurden, und in wie vielen Fällen wurden Geld- und Freiheitsstrafen ausgesprochen?
- e) Wie viele nach § 291 StGB eingeleitete Verfahren sind der Bundesregierung bekannt, die eingestellt wurden, und was waren die häufigsten Einstellungsgründe?

Die Fragen 3d) bis 3e) werden gemeinsam beantwortet.

Die Bundesregierung verweist auf den jeweiligen von dem Statistischen Bundesamt jährlich herausgegebenen und frei zugänglichen Statistischen Bericht „Strafverfolgung“ (bis einschließlich 2021 Fachserie 10 Reihe 3 = „Strafverfolgungsstatistik“), dem sich Daten zu Abgeurteilten und Verurteilten nach § 291

des Strafgesetzbuches (StGB), die Anzahl der Abgeurteilten und Verurteilten mit Geld- und Freiheitsstrafe nach § 291 StGB sowie die Anzahl der gerichtlichen Einstellungen nach § 291 StGB entnehmen lassen. Einstellungsgründe werden nicht erfasst. Die Daten für das Berichtsjahr 2025 sind noch nicht veröffentlicht worden. Mit deren Veröffentlichung ist nicht vor Ende des vierten Quartals des Jahres 2026 zu rechnen. Statistische Daten zu staatsanwaltschaftlichen Ermittlungsverfahren und damit auch zu staatsanwaltlichen Einstellungen sowie Einstellungsgründen finden sich grundsätzlich in dem Statistischen Bericht „Staatsanwaltschaft“ (bis einschließlich 2021 Fachserie 10 Reihe 6 = „Staatsanwaltschaften“), der jährlich durch das Statistische Bundesamt herausgegeben wird. Dieser Statistische Bericht erfasst die Verfahren jedoch nicht differenziert nach einzelnen Straftatbeständen, sondern lediglich zusammengefasst nach Sachgebieten, so dass keine Daten zu den Einstellungsgründen des § 291 StGB vorliegen. Andere als die öffentlich zugänglichen Daten des Statistischen Bundesamtes liegen der Bundesregierung nicht vor.

4. Welche Pläne hat die Bundesregierung zur besseren Verfolgung illegaler Mieten?
 - a) Welche Pläne hat die Bundesregierung zur abschreckenden Sanktionierung von Verstößen gegen die Mietpreisbremse?
 - b) Welche Pläne hat die Bundesregierung zur leichteren Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen durch die Kommunen?

Die Fragen 4a) und 4b) werden gemeinsam beantwortet.

Zielsetzung, Gegenstand und zeitliche Perspektive der Arbeit der Expertengruppe Mietrecht sind im Koalitionsvertrag vorgegeben. Darin heißt es ab Zeile 779: „Bis zum 31. Dezember 2026 wird eine Expertengruppe mit Mieter- und Vermieterorganisationen die Harmonisierung von mietrechtlichen Vorschriften, eine Reform zur Präzisierung der Mietwucher-Vorschrift im Wirtschaftsstrafgesetz und eine Bußgeldbewehrung bei Nichteinhaltung der Mietpreisbremse vorbereiten.“ Den Ergebnissen wird hier nicht vorgegriffen. Im Übrigen wird auf die Vorbemerkung der Bundesregierung verwiesen.

- c) Welche Pläne hat die Bundesregierung zur Zusammenarbeit zwischen Sozialleistungsträgern und Vollzugsbehörden, um die Verfolgung von Mietpreisüberhöhung in KdU-Fällen zu verbessern?
- d) Plant die Bundesregierung, den Datenaustausch vom Jobcenter an die für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen (nach § 5 WiStrG) zuständigen Stellen rechtlich oder die Verfolgung überhöhter Mieten durch die Jobcenter selbst zu erleichtern?

Die Fragen 4c) und 4d) werden gemeinsam beantwortet.

Träger der Leistungen für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach SGB II sind nach § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 SGB II die kreisfreien Städte und Kreise. Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass mit dem 13. SGB-II-Änderungsgesetz ergänzende Regelungen aufgenommen wurden, mit denen die Übernahme von überhöhten Aufwendungen für Wohnkosten in der Grundsicherung für Arbeitsuchende beschränkt werden können. Damit wurde auch die Anwendung der Mietpreisbremse gestärkt. Die Bundesregierung prüft darüber hinaus kontinuierlich mögliche Verbesserungen beim Datenaustausch.

- e) Plant die Bundesregierung, dass Jobcenter Mieterinnen und Mietern in Grundsicherung bei der Durchsetzung der Mietpreisbremse rechtliche Vertretung anbieten, oder welche konkrete Unterstützung sollen Jobcenter nach Ansicht der Bundesregierung Mieterinnen und Mietern in Grundsicherung geben, um die Mietpreisbremse rechtlich durchsetzen zu können, wenn sie nicht privat rechtsschutzversichert sind und der Rechtsschutz von Jobcentern nicht übernommen wird?

Insoweit wird auf die Antworten zu 1f) und 1g) verwiesen.

- f) Warum übernimmt die Bundesregierung nicht den „Entwurf eines Gesetzes zur besseren Bekämpfung von Mietwucher“ des Bundesrats (Bundestagsdrucksache 21/1397)?
- g) Welche Form von Ergebnissen erhofft sich die Bundesregierung insgesamt aus der von ihr eingesetzten Expertenkommission zum Mietrecht (zum Beispiel konkrete geeinte Reformvorschläge, alternative Reformvorschläge oder nur einen Debattenstand), und wie wird die Bundesregierung mit den Ergebnissen der Expertenkommission weiter verfahren (insbesondere, wenn sie nicht eindeutig und geeint sind), und bis wann sind daraus resultierende Reformvorschläge der Bundesregierung zur Mietpreisbremse sowie des § 5 WiStrG zu erwarten?

Die Fragen 4f) und 4g) werden gemeinsam beantwortet.

Es wird auf die Antwort zu 4a) bis b) verwiesen.

- h) Welche Pläne hat die Bundesregierung zur Unterstützung der Staatsanwaltschaften zur Untersuchung und Verfolgung von Mietwucher (nach § 291 StGB), und wie ist der Zeitplan der Bundesregierung für Reformvorhaben?

Die Strafverfolgung im Bereich des § 291 StGB fällt in die Zuständigkeit der Länder. Die Bundesregierung plant derzeit keine Reform des § 291 StGB.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.